


Jurnal Manajemen

VOLUME XVI/03/Okttober/2012

ISSN : 1410 - 3583


Analisis Investasi Kelayakan Pembangunan Pusat Distribusi Buah-Buahan Di Jakarta Selatan

 Connie Chairunnisa

Pengaruh *Negative Framing* Dan *Adverse Selection* Terhadap Keputusan Eskalasi Komitmen

 Stevanny Talapessy & Maria Rio Rita


Pengaruh *Brand Awareness* Terhadap *Perceived Quality* Dan *Brand Loyalty* Sebagai Determinan Terhadap *Purchase Intention* (Studi Kasus: Teh Botol Sosro Di Pasar Festifal Kuningan Jakarta)

 Ria E. Monareh & Zahrida Z. Wiryawan


Pengaruh *Event Value Equity* Terhadap *Word Of Mouth* Melalui *Event Venue Satisfaction* :
Studi Pada Acara Seni Budaya

 Sri Vandayuli Riorini & Siti Novita Rizki

Studi Empiris Pengungkapan Sukarela Kinerja Sosial Perusahaan Di Bidang Lingkungan Hidup
Oleh Perusahaan Terbuka

 Diaz Priantara

Pengaruh Gaya Kepemimpinan, Keterpaduan Kelompok, Motivasi Kerja Dan Kemampuan Kognitif Terhadap Keefektifan Organisasi Di Pemerintah Daerah Kabupaten-Kota Se Provinsi Gorontalo

 Syamsu Qamar Badu

Pengaruh Kebutuhan Berprestasi, Efikasi Diri Dan Faktor Lingkungan Terhadap Keinginan Berwirausaha Pada Mahasiswa Universitas Mercu Buana Jakarta

 Yuli Harwani, Mafizatul Nurhayati, Daru Asih


Pengaruh Atribut *Service Quality* Terhadap Kepuasan Konsumen Trans Jakarta

 Tommy Setiawan Ruslim & Mukti Rahardjo

Efektivitas Pendidikan Kewirausahaan Terhadap Minat Wirausaha Peserta Didik Universitas XYZ

 Hendra Wiyanto

Kualitas Pelayanan Akademik Di Universitas XYZ Di Jakarta Tahun 2012

 Superman IA

Pengaruh Pengetahuan Agen Dan Kecurigaan Individu Terhadap Kredibilitas Dan Keraguan Iklan
Di Lima Media Yang Berbeda

 Rizal Edy Halim & Hadi Rahadian

ANALISIS INVESTASI KELAYAKAN PEMBANGUNAN PUSAT
DISTRIBUSI BUAH-BUAHAN DI JAKARTA SELATAN

Connie Chairunnisa

279-288

PENGARUH NEGATIVE FRAMING DAN ADVERSE SELECTION
TERHADAP KEPUTUSAN ESKALASI KOMITMEN

Stevanny Talapessy & Maria Rio Rita

289-298

PENGARUH BRAND AWARENESS TERHADAP PERCEIVED QUALITY DAN
BRAND LOYALTY SEBAGAI DETERMINAN TERHADAP PURCHASE
INTENTION

(Studi Kasus: The Botol Sosro di Pasar Festival Kuningan, Jakarta)

Ria E. Monareh & Zahrida Z. Wiryawan

299-311

PENGARUH EVENT VALUE EQUITY TERHADAP WORD OF MOUTH
MELALUI EVENT VENUE SATISFACTION: STUDI PADA ACARA SENI
BUDAYA

Sri Vandayuli Riorini & siti Novita Rizki

312-331

STUDI EMPIRIS PENGUNGKAPAN SUKARELA KINERJA SOSIAL
PERUSAHAAN DI BIDANG LINGKUNGAN HIDUP OLEH PERUSAHAAN
TERBUKA

Diaz Priantara

332-349

PENGARUH GAYA KEPEMIMPINAN, KETERPADUAN KELOMPOK,
MOTIVASI KERJA DAN KEMAMPUAN KOGNITIF TERHADAP
KEEFEKTIFAN ORGANISASI DI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN-
KOTA SE PROVINSI GORONTALO

Syamsu Qamar Badu

350-358

PENGARUH KEBUTUHAN BERPRESTASI, EFIKASI DIRI DAN FAKTOR LINGKUNGAN TERHADAP KEINGINAN BERWIRAUSAHA PADA MAHASISWA UNIVERSITAS MERCU BUANA JAKARTA

Yuli Harwani, Mafizatun Nurhayati, Daru Asih

359-367

PENGARUH ATRIBUT SERVICE QUALITY TERHADAP KEPUASAN KONSUMEN TRANS JAKARTA

Tommy Setiawan Ruslim & Mukti Rahardjo

368-377

EFEKTIVITAS PENDIDIKAN KEWIRAUSAHAAN TERHADAP MINAT WIRAUSAHA PESERTA DIDIK UNIVERSITAS XYZ

Hendra Wiyanto

378-388

KUALITAS PELAYANAN AKADEMIK DI UNIVERSITAS XYZ DI JAKARTA TAHUN 2012

Suparman IA

389-406

PENGARUH PENGETAHUAN AGEN DAN KECURIGAAN INDIVIDU TERHADAP KREDIBILITAS DAN KERAGUAN IKLAN DI LIMA MEDIA YANG BERBEDA

Rizal Edy Halim & Hadi Rahadian

407-418

ANALISIS INVESTASI KELAYAKAN PEMBANGUNAN PUSAT DISTRIBUSI BUAH-BUAHAN DI JAKARTA SELATAN

Connie Chairunnisa,MM

Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Prof.Dr.Hamka, Jakarta

Email:connie.dahwan@yahoo.com

Abstract: PT CM Jaya Group plans center of development fruits distribution in the region of Jakarta south. Invesment required at that moment (1997) Rp. 18.129.198.000,00. Company have no fund which enough for expenditure project of invesment development. This research aim to test elegibility and evaluation of performance ability of company fund fertilization and selection various alternatives of expenditure which can be used to finance project financing is meant above, and aim to anticipate business opportunity in the area of horticulture which is enough bright in line with increase of public earnings and the awareness to fruits consumption for need of subvention body health. Based on this project development feasibility analysis used monetary theory, through calculation which shows positive result :

1) Pay back period (PP) = 1,5 years; 2) Internal Rate of Return (IRR)= 31,45%; 3) Net Present Value (NPV)=Rp.2. 860.357,000,00.; 4) Profitability Index (PI)= 1,16; 5) Weight Average Cost of Capital (WACC) = 19 %; Meaning interest rate < IRR > WACC. so that inferential that based on analytical method which is used by its result indicating that to finance this project PT CM Jaya Group uses own fund and fund of Bank, with proportion 40%-60% eaches of fund has hope of own profit, which all thing are cost to be paid company (cost of capital). of this project invesment feasibility analysis shows positive result.

Keyword: Selection various alternatives of expenditure as invesment elegibility.

Abstrak: PT CM Jaya Group merencanakan pembangunan pusat distribusi buah-buahan di Wilayah kotamadya Jakarta Selatan. Investasi yang dibutuhkan pada saat itu (1997) sebesar Rp. 18.129.198.000,00. Perusahaan tidak memiliki dana yang cukup untuk pembelajaran investasi proyek pembangunan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menguji kelayakan dan mengevaluasi performance kemampuan pemupukan dana perusahaan serta pemilihan berbagai alternatif pembelanjaan yang dapat digunakan untuk membiayai pendanaan proyek dimaksud di atas, serta bertujuan untuk mengantisipasi peluang bisnis di bidang hortikultura yang cukup cerah sejalan dengan kenaikan pendapatan masyarakat dan kesadaran untuk mengkonsumsi buah-buahan demi menunjang kebutuhan kesehatan tubuh. Berdasarkan analisis kelayakan pembangunan proyek ini menggunakan teori keuangan, melalui perhitungan yang menunjukkan hasil yang positif : 1) Pay back period (PP) = 1,5 tahun; 2) Internal Rate of Return (IRR)= 31,45%; 3) Net Present Value (NPV)=Rp.2. 860.357,000,00.; 4) Profitability Index (PI)= 1,16; 5) Weight Average Cost of Capital (WACC) = 19 %; Berarti interest rate < IRR > WACC. Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan metode analisis yang digunakan hasilnya menunjukkan bahwa untuk membiayai proyek ini PT CM Jaya Group menggunakan dana sendiri dan dana dari Bank, dengan proporsi 40%-60% masing-masing dana tersebut memiliki harapan keuntungan sendiri-sendiri, yang kesemuanya merupakan biaya yang harus dibayar perusahaan (cost of capital). Dari analisis kelayakan investasi proyek ini menunjukkan hasil yang positif.

Kata Kunci: Pemilihan berbagai alternatif pembelajaran sebagai kelayakan investasi.

PENDAHULUAN

Peluang bisnis di bidang hortikultura, khususnya buah-buahan cukup cerah, sejalan dengan kenaikan pendapatan masyarakat dan kesadaran perlunya untuk mengkonsumsi buah-buahan demi

menunjang kesehatan tubuh. Ditambah lagi dengan prospek potensi wilayah Jakarta Selatan secara geografis sebagaimana yang tercantum di dalam Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Lembaran Daerah Propinsi Daerah Ibukota Jakarta Tahun 1999 Nomor 23), maupun kondisi eksisting wilayah Jakarta Selatan pada umumnya dan Kecamatan Pasar Minggu pada khususnya relatif cukup memungkinkan untuk terus dipertahankan dan ditumbuh kembangkan sebagai pusat pemasok buah-buahan lokal maupun buah-buahan import. Ditunjang lagi dengan iklim perdagangan bebas memungkinkan untuk bisnis retail maupun grosir buah-buahan ini dapat berkembang.

Mengingat prospek cerah dari bisnis buah-buahan saat ini, banyak para pengusaha yang tertarik untuk menginvestasikan dananya di bidang perdagangan buah- buahan yang cukup presentabel dan menguntungkan. Namun demikian untuk menghindari kerugian, kiranya perlu dianalisis terlebih dahulu atas kelayakan proyek yang akan dibangun. Begitu pula dengan analisis keuangan sangat penting dan menjadi dasar dalam mengambil keputusan bila akan menginvestasikan dananya, yaitu melalui kajian metode penilaian investasi , dengan menggunakan perhitungan Payback Period (PP), Internal Rate of return (IRR), Net Present value (NPV) dan Profitability Index (PI).

Pengujian terhadap proyek ini pada dasarnya mencakup beberapa aspek yaitu aspek penduduk, aspek wilayah, aspek lingkungan, aspek pasar, aspek keuangan dan aspek teknis. Khusus untuk teknis disajikan dalam penulisan ini berupa uraian singkat atas beberapa faktor teknis yang dianggap perlu untuk diketahui, disamping sebagai dasar dalam menghitung besarnya investasi yang ditanamkan untuk proyek tersebut. Uraian aspek teknis ini disusun berdasarkan atas rencana yang ada pada PT CM Jaya Group, namun pengujian kelayakan teknis tidak termasuk dalam penyajian penelitian ini. Pengujian aspek pasar terutama bertujuan untuk mengetahui prospek atau peluang bisnis bagi perusahaan di masa mendatang. Sedangkan pengujian aspek keuangan bertujuan untuk mengetahui kelayakan dari proyek ini dari segi finansial. Untuk itu diantara prospek keuntungan yang akan diperoleh perusahaan tersebut juga ditelaah dampak hasil operasi perusahaan terhadap posisi keuntungan di masa mendatang.

Kerangka teoritis sebagai landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pemikiran dan pembahasan untuk melakukan suatu analisis yang berpedoman kepada teori-teori keuangan, yaitu antara lain meliputi teori keuangan tentang metode payback period, internal rate of return, net present value, dan profitability index, serta hasil penelitian terdahulu tentang alternatif pembelanjaan, sumber pembelanjaan external, sumber pembelajaran internal dan biaya modal.

Sebagai analisis situasi pada saat ini terdapat analisis alternatif proyek yakni memandang proyek tersebut sebagai dua proyek yang saling terpisah. Yang pertama adalah proyek bisnis real estate, sedangkan yang kedua adalah bisnis eceran. Proyek yang pertama meliputi biaya pembangunan toko, arus penerimaan sewa toko (meskipun pemiliknya sama, pengelolaan bangunan toko dan pengelolaan barang dilakukan terpisah) dan suatu nilai penutup khusus. Adapun proyek yang kedua meliputi biaya pengadaan barang sewa ruang, arus laba dari bisnis eceran dan suatu nilai penutup sendiri. Jika sipemilik mempunyai keunggulan komperatif di bisnis real estate, maka sebagai **hipotesis** Net Present Value (NPV) proyek yang pertama bisa diterima. Atas dasar ini dan perbandingan harga beli toko dan sewa toko maka dapat diketahui nilai penutup yang sesungguhnya dari properti yang bersangkutan sehingga proyek alternatif yang kedua bisnis eceran dengan memilih menyewa bukan membangun karena tidak memiliki keunggulan komperatif di bisnis ini, NPV dianggap Nol .

Tujuan penelitian yang merupakan alasan untuk melakukan penelitian secara empirik adalah agar dapat diketahui kelayakan dan prospek bisnis proyek pembangunan pusat distribusi buah-buahan di Wilayah Jakarta Selatan, sehingga penelitian ini bersifat deskriptif, yang menguraikan dan menggambarkan kelayakan proyek pembangunan pusat distribusi buah-buahan , sedangkan analisis didasarkan pada penggunaan teori dan konsep keuangan yang telah ada, serta diharapkan dapat bermanfaat untuk membantu memecahkan dan mengantisipasi masalah yang ada pada proyek penelitian kelayakan investasi pembangunan pusat distribusi buah-buahan di Jakarta Selatan.

Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Dalam Memutuskan Untuk Investasi. Dengan luas wilayah yang kemungkinan besar dapat dibebaskan seluas 1,5 Ha, serta dengan tingkat KDB (Koefisien Dasar Bangunan) sebesar 20%-40%, maka berarti lokasi yang dapat terbangun (building coverate) sebesar $1,5 \text{ Ha} \times 40 \% = 6.000 \text{ M}^2$. Hal ini akan memungkinkan pembiayaan yang cukup besar yang harus ditanggung oleh investor. Namun demikian bila dalam pengembangannya kelak mempergunakan sistem terbuka, artinya kawasan yang akan dibangun secara tertutup hanya pada bagian depan saja (luar), sementara bagian dalamnya yang diperuntukan untuk pedagang dibiarkan secara terbuka atau menggunakan kios-kios secara terbuka. Hal ini akan memberikan keringanan tersendiri. Untuk itu ada beberapa faktor yang dipertimbangkan dalam memutuskan investasi proyek pusat distribusi buah-buahan di Jakarta Selatan,yaitu:

1. Faktor Pemerintah dan lingkungan. Pemda DKI Jakarta dan lingkungan di sekitarnya, mendukung untuk didirikan proyek pusat distribusi buah-buahan. Dengan adanya dukungan tersebut tentunya akan mempermudah dan memperlancar pengurusan perizinan yang dibutuhkan

sehingga dapat menekan biaya awal untuk investasi tersebut, bila dibandingkan membangun sebuah apartemen atau real estate, yang menurut taksiran bisa mencapai 40% biaya tidak terduga untuk pengurusan perizinan yang harus dikeluarkan. Dengan adanya good will dari Pemda terhadap pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini, diharapkan dapat memperoleh perizinan tepat waktu, mendapatkan kepastian informasi dari kebijakan Pemda DKI Jakarta, kepastian dari jumlah pengeluaran untuk perizinan yang harus dikeluarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Begitupula dengan lingkungan disekitarnya baik dari segi penduduk seperti yang telah diuraikan di atas dan juga dari segi peruntukannya. Dari hasil wawancara dengan pejabat Tata Kota di Walikota Jakarta Selatan bahwa untuk kawasan Pasar Minggu dan sekitarnya adalah daerah resapan air, artinya izin yang diperbolehkan sesuai KDB (Koefisien Dasar Bangunan) sebesar 20%-40% dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) adalah 6 lantai. Maka dengan pertimbangan itu hanya sekitar 6000 M2 luas tanah yang boleh dibangun.

2. Faktor Pembiayaan. Ada beberapa alternatif pembiayaan investasi ini, yaitu:

1) Dengan menggunakan mekanisme Build Operate Transfer (BOT) sumber pembiayaan untuk pembebasan lahan diserahkan kepada Pemda DKI Jakarta, namun demikian dalam pembangunannya kelak diserahkan kepada pihak swasta dengan diberikan konsekwensi pengelolaan. Keuntungan bagi swasta adalah meringankan beban investasi yang cukup tinggi dalam pembebasan lahan, karena diperkirakan harga tanah sudah mencapai Rp.1.200.000/ M2 di kawasan Pasar Minggu dan sekitarnya (perkiraan tahun 1997, jika di komulasi 2012 dengan asumsi inflasi 10% per tahun menjadi Rp.3.000.000/M2). Sedangkan keuntungan yang diperoleh Pemda DKI Jakarta adalah relatif ringan pembiayaan dan dapat memperoleh pasar buah dengan pola modern dan juga dapat menyelamatkan pedagang kecil dengan subsidi silang yang dapat dialokasikan di bagian dalam sistem kios terbuka.

2) Pembiayaan secara keseluruhan diserahkan kepada investor.

Seluruh pembiayaan yang dikeluarkan untuk mewujudkan pusat distribusi buah-buahan, baik pembebasan lahan, pembangunan dan pengelolaan diserahkan kepada investor swasta. Konsekwensinya Pemda tidak mempunyai kekuasaan untuk ikut campur tangan di dalam pengelolaan. Namun keuntungannya di kawasan Pasar Minggu terdapat pusat distribusi buah-buahan dalam kapasitas cukup besar, tanpa bantuan pendanaan dari Pemerintah/Pemda DKI Jakarta.

3) Faktor kebutuhan penunjang lingkungan.

(1) Kebutuhan air bersih, berdasarkan standar Dirjen Cipta Karya (PU) untuk kebutuhan air bersih untuk fasilitas perdagangan(kios,warung dan toko) :

(a) Kios=100liter/hari/unit; (b) Warung= 100 liter/hari/unit; Toko=200lt/hari. Dengan luas kawasan sebesar 1,5 Ha dan KDB sekitar 40%, maka diperoleh wilayah terbangun seluas = 6.000 M2. Apabila 70% dari wilayah terbangun itu diperuntukkan untuk bangunan komersil (toko), dengan rata-rata luas toko 50 M2, maka jumlah toko yang dapat terbangun adalah sebanyak= $70\% \times 6000 \text{ M2} : 50 \text{ M2} \times 1 \text{ unit} = 84 \text{ unit}$; sedangkan untuk kios terbuka dengan rata-rata luas bangunan 9 M2, maka jumlah yang dapat terbangun adalah sebanyak = $30\% \times 6.000 \text{ M2} : 9 \text{ M2} \times 1 \text{ Unit} = 200 \text{ unit}$. Jadi kebutuhan air untuk kawasan perencanaan pada tiap harinya (diluar kebutuhan fasilitas sosial lainnya) adalah: $(84 \times 200) + (200 \times 100) \times 1 \text{ liter/hari} = 36.800 \text{ liter/hari}$.

- (2) Kebutuhan saluran drainase. Untuk saluran drainase yang direncanakan akan digunakan untuk mengalirkan air hujan dan air buangan toko dan kios, dapat mengatasi masalah luapan air dan banjir yang terjadi di beberapa lokasi, terutama ketika musim hujan tiba. Adapun jenis saluran yang direncanakan merupakan saluran terbuka, air dari saluran ini direncanakan untuk mengalirkan ke beberapa saluran terbuka yang terdapat di daerah tersebut. Perencanaan saluran ini didasarkan pada kapasitas air limbah yang terdapat di kawasan tersebut. Adapun perkiraan jumlah air limbah yang akan diproduksi oleh kawasan perencanaan adalah sebesar 70 % dari total kebutuhan air bersih, atau berarti sama dengan 25.760 liter/hari.

- (3) Kebutuhan sistem pengelolaan sampah.

Sistem pengelolaan dan pengolahan sampah direncanakan menggunakan sistem perkotaan, dengan menggunakan sarana sebagai berikut:

- a. Sistem pengumpul: sampah yang berasal dari kios, pertokoan dan berbagai fasilitas lain dikumpulkan di bak-bak sampah yang tersedia.
- b. Sistem Pengangkutan: dari bak pengumpulan sampah, petugas kebersihan mengangkut sampah tersebut dengan gerobak sampah menuju lokasi Pembuangan Sampah Sementara (LPS).
- c. Sistem pengelolaan dan pengolahan: sampah dari LPS diangkut dengan truk sampah menuju lokasi pembuangan akhir (LPA). Diperkirakan sampah dari masing-masing orang adalah 22,5 kg/kios/hari. Sehingga diperkirakan jumlah sampah dalam sehari dari 284 unit adalah 6.390 kg.

- (4) Kebutuhan aspek pasar, yaitu jangkauan yang perlu dipertimbangkan dalam rangka pencapaian target marketing, sehingga membutuhkan strategi bersaing. Pengertian dari strategi bersaing disini adalah bagaimana mencapai misi (tujuan akhir) yang perlu diperjuangkan oleh perusahaan dengan menggunakan seperangkat kebijakan-kebijakan

yang disiapkan untuk mendukung pencapaian tujuan tersebut. Di dalam bersaing perusahaan haruslah memperhatikan lima kekuatan pokok, yaitu:

- a) Masuknya pendatang baru: berarti merupakan suatu ancaman bagi pengusaha disamping para pesaing yang ada.
- b) Ancaman produk pengganti/ substitusi: di dalam bisnis agro industri ini, ancaman produk substitusi untuk pusat distribusi buah-buahan adalah hampir tidak ada, hanya fasilitas pendukung yang ada disekitar lokasi, sebagai pendukung pemasaran maupun pemasok buah-buahan lokal, seperti para petani buah yang terdapat disekitar wilayah perencanaan, pedagang kaki lima (eceran), pasar swalayan, pasar kulakan, membership shopping seperti Goro, Makro, Price Smart, Total dan sebagainya. Namun karena di dalam perencanaan pusat distribusi buah-buahan adalah berskala besar dan bersifat grosir, sehingga dapat dikatakan bahwa produk substitusi tidak terlalu perlu dikhawatirkan.
- c) Kekuatan tawar menawar pembeli: pada umumnya pembeli selalu meng inginkan harga dapat turun, mutu produk meningkat dan pelayanan lebih baik. Untuk mewujudkan keinginan tersebut pembeli biasanya menggunakan kekuatan tawar menawar yang mereka miliki. Di dalam bisnis ini kekuatan tawar menawar akan sangat tergantung dari fasilitas yang disediakan serta prospek keuntungan dari fasilitas yang disediakan serta prospek keuntungan yang diharapkan dimasa mendatang.
- d) Kekuatan Tawar menawar pemasok (suppliers): Para pemasok adalah perusahaan atau individu yang menyediakan sumber daya yang dibutuhkan oleh perusahaan dan para pesaing untuk memproduksi barang dan jasa tertentu. Dalam bisnis pendirian pusat distribusi buah-buahan ini yang dimaksud dengan supplier adalah para pemasok buah-buahan segar, baik buah impor maupun buah lokal. Kekuatan tawar menawar pemasok/supplier ini sangat tergantung sekali dengan mutu buah yang disajikan.
- e) Persaingan diantara para pesaing yang ada: di dalam pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini persaingan cukup ketat dengan bisnis properti, seperti pusat perbelanjaan (Mal), Membership shopping, Apartement, bisnis sewa rumah dll. Dengan menganalisa kelima kekuatan-kekuatan pokok dapat dilihat posisi perusahaan dengan analisis SWOT, yaitu:

1. Strength (kekuatan):

Kekuatan PT CM Jaya Group sejak didirikan (1980) telah menghimpun dan memiliki tenaga profesional dari berbagai bidang keahlian, SDM telah terlatih, dan berpengalaman dalam berbagai proyek skala besar, sedang dan kecil dengan berbagai

tingkat kerumitan, yang telah dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan standar kerja profesional.

2. Weakness (Kelemahan): Kelemahan atau keterbatasan perusahaan dalam penerimaan dana maupun penerimaan atau performance perusahaan pengelola pusat distribusi buah-buahan ini dapat segera teratasi. Misalnya dengan mengelola penerimaan keuangan secara efektif dan efisien serta ditunjang dengan pemasaran yang handal.
3. Opportunities (Peluang): dengan adanya rencana Pemda DKI Jakarta, khususnya di Kecamatan Pasar Minggu dan sekitarnya sebagai daerah agro wisata dan agri bisnis, merupakan peluang yang cerah dan menguntungkan bagi investor untuk menanamkan dananya dalam bisnis ini. Untuk jangka panjang mengantisipasi era globalisasi masuknya berbagai buah-buahan import ke Jakarta, dapat dimanfaatkan peluang ini dengan menampung buah-buahan tersebut sebagai distributor.
4. Threat (Ancaman): merupakan situasi yang tidak diinginkan, akan tetapi situasi tersebut tidaklah dapat dihindari dan dapat muncul setiap saat dengan tiba-tiba, baik siap atau tidak siap, maka perusahaan harus cepat tanggap dalam mengantisipasi berbagai ancaman yang datang, seperti misalnya dikeluarkannya suatu peraturan pemerintah yang baru tentang larangan buah import masuk dari negara tertentu, atau pemilihan lokasi yang kurang strategis, terbatasnya SDM yang profesional, fasilitas yang tidak menunjang, persaingan semakin ketat.

HASIL DAN PEMBAHASAN.

Penerimaan atau laba yang diharapkan (expected) akan diterima dari investasi ini wujudnya berupa arus kas (cash flow) atau pemasukan uang oleh karena arus kas yang merupakan variabel yang relevan untuk dianalisis dalam menghitung kemungkinan penerimaan yang bakal diterima. Jumlah pemasukan yang akan tercipta harus ditaksir agar dapat diketahui sejauh mana manfaat dari suatu investasi. Penaksiran jumlah arus kas biasanya sulit dilakukan, sebagaimana diketahui, apa yang bakal terjadi dimasa mendatang tidak bisa dipastikan sekarang (uncertainty). Penerimaan yang akan diperoleh oleh PT CM Jaya Group adalah berupa hasil penjualan (sale) atau sewa (rent) tempat toko atau kios buah-buahan, dan dalam perhitungan penerimaan diasumsikan semua tempat laku terjual atau laku disewakan pada tahun yang sama. Penerimaan arus kas diasumsikan tergantung pada berbagai faktor dan kondisi ekonomi, seperti tabel:1 ini:

Tabel : 1. Perkiraan cash flow

Kondisi Ekonomi	Kemungkinan terjadi	Cash flow Rp.000,-	Persentase hasil (CF:biaya investasi)
Resesi Ekonomi	20%	4.000.000	$4.000.000:18.129.108= 22\%$

Pertum.Eko.sedang	30%	4.800.000	4.800.000 : 18.129.108= 26%
Pertum.Eko.Tinggi	50%	5.000.000	5.000.000: 18.129.108 = 28%

Sumber: Hasil Analisis peneliti.

Dari hasil analisis tersebut di atas pada suatu saat nanti investasi akan menghasilkan satu diantara kondisi ekonomi yang akan terjadi. Namun demikian untuk memilih perkiraan yang paling layak dalam menentukan nilai investasi ini adalah dengan menggunakan konsep arus kas yang diharapkan, (N) adalah jumlah kemungkinan kondisi ekonomi dan P (X1) menunjukkan expected cash flow nya (x) adalah sbb.:

$$\bar{x} = X1(PX1) + X2(PX2) + \dots + XNP(XN)$$

$$= (0,5)(50.000.000) + (0,3)(4.800.000) + (0,2)(4.000.000) = \text{Rp.4.740.000,-}$$

Selain jumlah uang yang bisa diharapkan akan dapat diterima dan investasi ini juga dapat mengkalkulasi persentase tingkat hasil yang bisa diharapkan dapat tercipta. Pemasukan sebesar Rp.360.000.000,- dapat terjadi jika kondisi ekonomi sangat bagus dan memberikan persentase tingkat hasil sebesar $= 360.000.000 : 18.129.108.000 = 2\%$

Sedangkan persentase tingkat hasil atas pemasukan sebesar Rp.300.000.000,- dan Rp.250.000.000,- adalah masing-masing sebesar 1,7% dan 1,4%. Atas dasar itu, maka expected rate of return atau R dapat dihitung dengan cara: $R = (0,5)(28\%) + (0,3)(26\%) + (0,2)(22\%) = 26,2\%$. Lebih lanjut proyeksi penerimaan ini akan dianalisa secara mendalam berdasarkan perhitungan pay back period (PP), Internal Rate Of Return (IRR), Net Present Value (NPV) dan Profitability Index (PI).

1. Perhitungan Pay back Period (PP): diperlukan adanya beberapa langkah.

#Langkah pertama: Menghitung pengeluaran awal.

Out-Flow:	(Rp.000,-)
1. Pembebasan lahan.....	= 18.000.000
2. Biaya pematangan tanah.....	= 9.200
3. Biaya pembangunan toko 84 unit	= 42.000
4. Biaya pembangunan kios 200 unit	= 50.000
5. Biaya mekanikal & elektrikal.....	= 460
6. Biaya pra operasional.....	= 27.448
Jumlah	= 18.129.108

Langkah kedua: Menghitung selisih cash flow selama masa proyek.

Inflow: Penjualan / sewa toko dan kios.....	= 25.201.800
Penyusutan.....	= 20.337

Perisai pajak.....= 17.852
25.239.989

Outflow: Pajak 30%.....= 7.571.997

Bunga Bank 21%= 5.300.398

Cash flow netto tahunan setelah pajak & bunga.....= 12.367.594

Langkah ke tiga: Menghitung terminal cash flow.

Salvage value (nilai simpan) toko & gedung.....= 20.337.490

Dikurangi pajak 30 %= 6.101.247

Terminal cash flow= 14.236.243

Dengan demikian cash flow pada tahun terakhir akan sama dengan cash flow tahunan yaitu: Rp.12.367.594 + Rp.14.236.243 (terminal cash flow) = Rp.26.603.837,- dan Payback Period = $18.129.108 : 12.367.594 = 1,47$ dibulatkan menjadi 1,5 tahun. (jangka waktu pengembalian investasi).

2. Perhitungan Internal Rate Of Return (IRR): IRR berupaya menjawab pertanyaan berapakah tingkat hasil yang bisa diperoleh dari suatu proyek? Pada hakekatnya metode IRR dicari dengan trial & error (coba-coba) karena mempunyai cash flow yang tidak sama setiap tahun. Proses nya sebagaimana tertera pada tabel di bawah ini:

Tabel 2 : Menghitung IRR untuk cash flow yang tidak sama

	(Rp.000,-)
Initial Outlay (IO)	18.129.108
Inflow tahun ke-1	5.100.000
Inflow tahun ke-2	6.600.000
Inflow tahun ke-3	8.250.000
Inflow tahun ke-4	10.318.200
Inflow tahun ke-5	12.899.400
Inflow tahun ke-6	16.126.200
Inflow tahun ke-7	20.159.400
Inflow tahun ke 8	25.201.800
Inflow tahun ke-9	31.501.200
Inflow tahun ke-10	39.378.600

Sumber: diolah penulis

Melalui interpolasi itu dapat diperinci= tingkat diskonto, sebagaimana tabel 3

Tabel 3: Tigkat Diskonto

Tingkat diskonto (persentase)	Nilai sekarang (Rp.000,-)
32%	18.229.200

31%	18.006.600
Selisih= 1	222.600
Proporsi = $100.092 : 222.600 = 0,450\%$	
$31\% + 0,45\% = 31,45\%$	

Sumber: Hasil analisis peneliti (menggunakan tabel compound sum of \$ 1)

Jadi dengan demikian proyek ini memiliki IRR sebesar = 31,45 %, jauh lebih besar dari WACC (Weighted Average Cost of Capital) yaitu sebesar 18,82%, atau dibulatkan= 19% sebagaimana yang terlihat pada tabel empat.

Dari hasil analisis tersebut pada tabel 4 dapat disimpulkan bahwa kemampuan proyek dalam memberikan laba lebih besar dibandingkan dengan biaya modal, maka dalam kondisi seperti ini investasi dapat dikatakan **layak**.

Tabel 4: Perhitungan Biaya Modal (WACC)

URAIAN	JUMLAH (Rp.000)	PROPORSI	COCBT	COCAT	PROPORSI X COCAT
Modal sendiri	7.251.643,2	40%	25%	25%	10%
Pinjaman Bank	10.877.464,8	60%	21%	14,7%	8,82%
Jumlah Investasi	18.129.108,0				18,82%

Sumber: Hasil analisis. Pajak ditetapkan sebesar 30%

3. Perhitungan Net Present Value (NPV). Net Present Value (NPV) adalah suatu investasi sama dengan present value dari Cash flow bersih setelah pajak dikurangi initial out lay net present value dapat dinyatakan dengan rumus sebagai berikut:

$$NPV = \frac{\sum_{t=1}^n ACF_t - IO}{(1 + K)^t}$$

Dimana = ACF_t = Cash flow tahunan setelah pajak pada periode waktu t (nilainya bisa negatif atau positif). k = tingkat diskonto yang tepat, yakni tingkat hasil minimum atau biaya modal. IO = Initial Out lay; dan n = harapan usia proyek. Selisih antara present value cash flow tahunan dengan initial outlay menentukan harga minimum dari nilai bersih proposal investasi yang dinyatakan dalam rupiah.

Bilamana proyek lebih besar dari nol ($NPV > 00$) , disetujui dan bilamana NPV negatif atau lebih kecil / sama dengan nol proyek ditolak ($NPV \leq 0,0$).

Tabel 5: Gambaran kalkulasi NPV untuk Investasi Proyek

Inflow	Cash flow after tax (Rp.000,-)	Faktor PV pada 25%	Present Value (Rp.000,-)
Tahun ke 1	5.100.000	0,800	4.080.000

Tahun ke 2	6.600.000	0,640	4.224.000
Tahun ke 3	8.250.000	0,512	4.224.000
Tahun ke 4	10.318.200	0,410	4.230.462
Tahun ke 5	12.899.400	0,328	4.231.003
Present value dari Cash flow			20.989.465
Investasi pada Initial outlay			18.120.108
Net Present Value			2.860.357

Sumber: Hasil analisis dan menggunakan tabel (B) Present Value of \$ 1

Dari hasil perhitungan NPV pada tabel 6 di atas diperoleh NPV sebesar Rp.2.860.367.000,- Nilai ini lebih besar dari pada nol, artinya investasi mampu memberikan manfaat. Berdasarkan analisis ini berarti proyek **layak** dilaksanakan.

4. Perhitungan Profitability Index (PI). Untuk lebih jelas proses perhitungan PI dari proyek ini, dapat dilihat dari tabel berikut.

Tabel 6. Gambaran kalkulasi PI dari Investasi Proyek

Inflow	Cash flow after tax (Rp.000,-)	Faktor PV pada 25%	Present Value (Rp.000,-)
Initial Outlay (-)	18.120.108	1,000	(-) 18.129.108
Tahun ke 1	5.100.000	0,800	4.080.000
Tahun ke 2	6.600.000	0,640	4.224.000
Tahun ke 3	8.250.000	0,512	4.224.000
Tahun ke 4	10.318.200	0,410	4.230.462
Tahun ke 5	12.899.400	0,328	4.231.003

Sumber: Hasil Analisis.

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{ACF_t}{(1+k)^t}}{IO}$$

$$= \frac{4.080.000 + 4.224.000 + 4.224.000 + 4.230.462 + 4.231.003}{18.129.108} = \text{Rp. } 1,16$$

Nilai hasil analisis PI diperoleh sebesar Rp.1,16 > 1 (lebih besar dari satu) artinya kemampuan proyek memberikan laba cukup baik, maka berdasarkan perhitungan PI tersebut di atas, investasi terhadap proyek ini dinyatakan cukup **layak**.

PENUTUP

Kesimpulan. Pertama. Untuk membiayai proyek sebesar Rp. 18 Milyar ini, PT CM Jaya Group menggunakan dana sendiri dan dana dari Bank, dengan tingkat suku bunga sebesar 21 %, yang

diperoleh dari Bank Mandiri dalam jangka waktu 8 tahun setelah proyek mulai beroperasi. Biaya modal sendiri ditetapkan sebesar 25%, jauh lebih besar dari bunga deposito bank yang berkisar antara 16-17% per tahun nya. Penetapan sebesar 25% berdasarkan pertimbangan bahwa investasi di sektor ini memiliki resiko yang cukup tinggi. **Kedua.** Analisis keuangan PT CM Jaya Group menghasilkan bahwa pertumbuhan net sales selama periode 1990-1994 mencapai 5,87% per tahun dan relatif lebih rendah dari pertumbuhan biaya operasi (operating cost) yaitu sebesar 6,97% per tahun. Kondisi ini berpengaruh pada pencapaian laba bersih (earning after tax). **Ketiga.** Analisis perhitungan payback period (PP), internal Rate Of Return (IRR), Net Present Value (NPV), dan Profitability Index (PI) menunjukkan proyek ini layak untuk dilaksanakan, dengan kondisi yang paling memungkinkan : PP= 1,5 tahun, IRR= 31,45%, NPV = Rp.2.860.357.000,- dan PI = Rp.1,16

Saran. Pertama. Agar pelaksanaan pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini dapat berjalan lancar, efisien dan efektif hendaknya PT CM Jaya Group mengadakan hubungan baik dengan Pemda DKI Jakarta, khususnya kantor walikota Jakarta Selatan. **Kedua.** Seyogyanya PT CM Jaya Group disiplin dalam penggunaan anggaran, agar tidak melampaui biaya-biaya yang telah ditetapkan, sehingga kelayakan financial betul-betul dapat dicapai pada kondisi yang memuaskan. **Ketiga.** Seyogyanya PT CM Jaya Group menerapkan manajemen yang profesional sehingga kemampuan manajerial perusahaan mampu mengantisipasi perubahan-perubahan sosial ekonomi dan hal-hal lain yang terkait, sehingga mampu memberikan yang ter baik pada setiap situasi mengingat proyek ini membutuhkan keunggulan komperatif di bidang real estate dan perdagangan eceran sekaligus. **Keempat.** Proyek pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini disarankan agar dapat direalisir dan dilaksanakan karena terdapat kelayakan investasi yang positif , yaitu: Payback Period (PP) = 1,5 tahun; Internal Rate Of Return (IRR) > WACC yaitu: (31,45% > 19 %) Profitability Index (PI) > 1 yaitu: 1,16

DAFTAR RUJUKAN

- Abbas Kartadinata, *Pembelanjaan, Pengantar Manajemen Keuangan*, Jakarta:Penerbit Rineka Cipta, Jakarta 1997.
- Basu Swastha DH, Ibnu Sukotjo W, *Pengantar Bisnis Modern* (Pengantar Ekonomi Perusahaan Modern), Edisi ke tiga belas, liberty, Yogyakarta, 1996
- Brigham Eugene F. And Louis C.Garpenski, *Financia Management, Theory and Praticce*, seventh Edition, Orlando Florida, The Dryden Press, 1997
- Erwin Alfred Koetin, *Analisa Pasar Modal*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan Jakarta, 1993
- Glass Burner, Bruce dan Aditiawan chandra, *Teori Ekonomi dan Kebijaksanaan Ekonomi Makro*, Jakarta: Penerbit LP3ES, Jakarta, 1979

- J.Supranto, *Metode Riset , Aplikasi dalam pemasaran*, cetakan pertama, edisi ke 6, PT Rineka Cipta, Jakarta 1997.
- James C. Van Horne, *Financial Management and Policy*, Ninth Edition, Prentice Hall, International Edition, 1992.
- J.Fred Weston & Eugene F Brigham *Manajemen Keuangan*, Edisi tujuh, jilid II, diterjemahkan oleh Djoerban Wahid & Ruchyat Kosasih, penerbit Erlangga, Jakarta 1990.
- John D Martin; J.W.Petty; A.J.Keown; DF Scott; *Dasar-dasr Manajemen Keuangan*; Edisi kelima, jilid 1, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1995.
- Levy, Haim and Marshal sarnat, *Capital Investment and Financial Decisions*, Fith Edition, New York: Prentice Hall International, 1994
- Maury Seldinm Richard H. Swesnik, *Real Estate Investment Strategy* Washington D.C., January, 1990
- Richard Breakey, Stewart C. Mayers, *Principle of Cooperate Financem*, International Edition Fourth Edition, Mc-Grow-Hill, 1991.
- Suad Husna, *Manajemen Keuangan, teori dan penerapa (keputusan jangka panjang)*, Edisi ketiga, Buku 1 , Yogyakarta:BPFE.Yogyakarta 1994
- Sukirno, Sadono, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, edisi ketiga, Jakarta,Rajawali Pers, 2009
- Salvatore, Dominick, *Managerial Economics dalam Perekonomian Global* Fordham University, New York , Translation copyright 2002 by PT Penerbit Erlangga.